

GEMEINDE RIETHEIM-WEILHEIM

ORTSTEIL WEILHEIM

Gemeindeverwaltung
Rathausplatz 3
78604 Rietheim-Weilheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Am Bol

ENTWURF 17.08.2020

Bestandteile der Planunterlagen:

- (01) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 17.08.2020
- (02) Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 17.08.2020
- (03) Begründung zum Bebauungsplan vom 17.08.2020

Anlagen:

- (04) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Bol“ vom 10.08.2020 (BHM, Freiburg i. Br.)
- (05) Ausgleichskonzept Rotmilan und magere Flachland-Mähwiese, 07/2020, (Ö:konzept, Freiburg i.Br.)
- (06) FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (7919-311) Teilgebiet: Mausohrwochenstube in der Kirche Weilheim, vom 20.10.2016 (Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH)
- (07) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bol“, Proj. 2294/1, vom 21.03.2018, (Heine & Jud, Stuttgart)
- (08) Abwägungsvorlage vom 13.07.2020 (Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens)

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

GEMEINDE

RIETHEIM-WEILHEIM

ORTSTEIL WEILHEIM

Gemeindeverwaltung
Rathausplatz 3
78604 Rietheim-Weilheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Am Bol

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

ENTWURF

17.08.2020

kommunal PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
3	BAUWEISE	5
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	5
6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN	5
7	VERKEHRSFLÄCHEN.....	5
7.1	Straßenverkehrsflächen	5
7.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6
7.3	Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen	6
8	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	6
9	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
9.1	Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen	6
9.2	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	7
9.3	Bepflanzung der zentralen Grünfläche, Maßnahme „M-1“	8
9.4	Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche, Maßnahme „M-2“	9
9.5	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	9
9.6	Außenbeleuchtung	10
9.7	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen.....	10
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	10
9.9	Verbot von Ölheizungen	10
10	FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	10
11	VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	10
11.1	Umspannstation.....	10
11.2	Versorgungsanlagen und -leitungen	10
12	FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	11
13	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	11
14	ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN	11
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	12
1.1	Dacheindeckung.....	12
1.2	Oberflächengestaltung der Gebäude	12
2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	12
2.1	Begrünung der privaten Grundstücksflächen	12
3	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	12
4	EINFRIEDUNGEN	13
5	STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN	13
6	STELLPLATZVERPFLICHTUNG	13
7	WERBEANLAGEN.....	13
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1	PFLANZLISTE	14
2	GAS-HOCHDRUCKLEITUNG	14
3	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	15
4	BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL	15
5	GEOTECHNIK	16
6	MINIMIERUNG DER LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG BEI ERSCHLIEßUNGS- UND BAUMAßNAHMEN.....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbe- Handwerksbetriebe und Nutzungen, bei denen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, soweit es sich nicht nur um geringe Mengen handelt.

werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil begrenzt.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der

- maximal zulässigen Wandhöhe (WH),
- maximal zulässigen Firsthöhe (FH),
- maximal zulässigen Firsthöhe bei Pultdach (PD)

bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Für das Baufeld WA-1 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 9,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,50 m

PD = maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdach = 10,50 m

Für die Baufelder WA-2 bis WA-10 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

PD = maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdach = 7,50 m

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. der oberste Gebäudeabschluss oder die Attika bei Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil). Wird die festgesetzte maximal zulässige EFH unterschritten, so ist die tatsächliche EFH des Bauvorhabens maßgebend.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Baufelder WA-2 bis WA-10 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Baufeld WA-1 sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit den Dächern einzuhalten.

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,50 m betragen.

7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Mischverkehrsflächen („M“) ausgewiesen.

7.3 Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend deren Zweckbestimmung zu nutzen und dauerhaft zu pflegen:

- Abfanggraben (Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand)
- Landwirtschaftlicher Wiesenweg (am südlichen Gebietsrand)
- Zentrale öffentliche Grünfläche (Fläche M-1) als artenschutzbezogene Minimierungsmaßnahme (siehe Maßnahmenbeschreibung „M-1“, Ziff. 9.3).
- Öffentliche Grünfläche im Umfeld der Retentionsmulde im Westen (Fläche M-2), mit dem Zweck des Erhalts wertvoller Einzelbäume und Gehölzgruppen sowie ergänzender Pflanzungen (siehe Maßnahmenbeschreibung Ziff. 9.4).

9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung“ auf privaten Grundstücksflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % abwechselnd mit Bäumen und lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, wobei grundstücksbezogen pro angefangene 20 lfm mindestens hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der Pflanzstreifen teilweise innerhalb des Leitungsschutzstreifens der westlich verlaufenden 20 kV-Freileitung. Solange die Leitung Bestand hat ist eine Pflanzung von Bäumen nicht zulässig. Nach einer zukünftigen, erfolgten Verlegung der Leitung können Baumpflanzungen im Bereich der Pflanzgebotsfläche zugelassen werden (befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

9.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen

(Festsetzung mit Plandarstellung)

Entlang der Erschließungsstraßen sind (gemäß Planeintrag) hochstämmige (Kronenansatz min. auf 2,50 m Höhe) groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anpassung an individuelle Zufahrtssituationen ist eine straßenparallele Verschiebung der Baumstandorte auf den Grundstücken zulässig.

Baumarten (Empfehlungsliste) :

entlang der Haupteerschließungsstraße B:
Acer platanoides, *Emerald Queen'*, (Spitzahorn)
Tilia platyphyllos, (Sommerlinde)

Entlang der inneren Erschließungsstraßen:

Sorbus aria „*Majestica*“, (Mehlbeere)
Acer campestre, (Feldahorn)
Alnus spaethii, (Erlenform)

9.2.2 Sonstige Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen (nach Nr. 9.2.1) können hier angerechnet werden.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind auf dem Grundstück frei wählbar.

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.3 **Bepflanzung der zentralen Grünfläche, Maßnahme „M-1“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Flugkorridor für Fledermäuse. Auf der Grünfläche soll eine lineare Leitstruktur in Form von Büschen und Bäumen ausgebildet werden. Bei Verwendung von Bäumen ist darauf zu achten, dass diese bei Kronenschluss noch unterfliegen / durchfliegen werden können (Flug bei Nahrungssuche 0,5 bis 3 Meter und höher), vergleichbar mit einer Allee oder einem Hohlweg.

Es sind dichte, möglichst lückenfreie Strukturen herzustellen. Die Grünstrukturen dürfen nicht beleuchtet werden, da die Funktionsfähigkeit des Wanderkorridors sonst nicht gegeben wäre.

Im Bereich der Grünfläche ist ein Weg in wassergebundener Bauweise (Kiesweg) zulässig.

Für die Baumpflanzungen innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche gilt:

Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung muss in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm betragen. Es sind als Hauptbaumarten ausschließlich 4 x v. Hochstämme folgender gebietsheimischer Arten zulässig:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Echte Mehlsbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Im Zentrum des Grünkorridors sind außerdem mittig, wegbegleitend Obstgehölze folgender Arten zulässig:

Mehlsbeere, Speierling	(Sorbus domestica)
Süß-Kirsche in Sorten	(Prunus avium in Sorten)
Apfel in Sorten	(Malus domestica in Sorten)

Eine randliche Einfriedung des Grünkorridors mit Heckenpflanzungen muss bei diversen Solitärpflanzungen lückenlos eingepflanzt werden, sodass zumindest ein halbblickdichter Gesamteindruck geschaffen wird. Die Solitärpflanzen müssen eine Mindesthöhe 80 - 100 cm aufweisen. Für die Heckenpflanzungen sind ausschließlich folgende gebietsheimische Arten zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)

Entwicklung als Fettwiese mittlerer Standorte: Die Grünfläche ist, sofern sie nicht bereits als artenreiche Fettwiesenflächen oder Magerwiesenflächen ausgebildet sind, mit

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gebietsheimischem Saatgut, Artenzusammensetzung (siehe landschaftspflegerische Ausführungsplanung) oder mittels Mähgutübertragung (siehe landschaftspflegerische Ausführungsplanung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zielzustand: Fettwiese mittlerer Standorte. In Abhängigkeit des Nährstoffgehaltes und je nach Art der Umsetzung der Begrünung, sind die Wiesenflächen 2- 3 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

9.4 Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche, Maßnahme „M-2“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünfläche im Umfeld der Retentionsfläche soll aufgewertet werden. Die wertvollen Einzelbäume und Gehölzgruppen sind in diesem Bereich zu erhalten. Die bereits gerodeten Bereiche der Feldhecke um das ehemalige Gartengrundstück sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche im Umfeld der Retentionsmulde gilt: Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang bei Pflanzung muss in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm betragen.

Es sind als Hauptbaumarten ausschließlich 4 x. v. Hochstämme folgender gebietsheimischer Arten zulässig:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Echte Mehlsbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Die Flächen im Umfeld der Retentionsmulde sind, sofern sie nicht bereits als artenreiche Fettwiesenflächen ausgebildet sind, mit gebietsheimischem Saatgut und Artenzusammensetzung oder mittels Mähgutübertragung (siehe landschaftspflegerische Ausführungsplanung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zielzustand: Fettwiese mittlerer Standorte. In Abhängigkeit des Nährstoffgehaltes und je nach Art der Umsetzung der Begrünung, sind die Wiesenflächen 2- 3 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Fläche der Retentionsmulde (Erdbecken) selbst, ist auf das absolute Mindestmaß zu begrenzen, um die hochwertigen Böden (Moorböden) im Umfeld der Faulenbachaue zu schonen. Das Erdbecken ist mit überflutungstolerantem Saatgut zu begrünen und zu pflegen (Mahd).

Der bestehende Teich ist für Amphibien aufzuwerten und zu vergrößern, die Böschungen sind ggf. abzuflachen.

9.5 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie befestigte Gartenflächen etc., von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die notwendige Entwässerung ist nach Möglichkeit über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.6 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zulässig. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

9.7 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassaden dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in den Untergrund und das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

9.9 Verbot von Ölheizungen

Um in Anbetracht der Lage im Wasserschutzgebiet Grundwasserrisiken zu minimieren, sind im Bebauungsplangebiet Ölheizungen grundsätzlich ausgeschlossen.

10 FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHL. DER RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken festgesetzt.

11 VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

11.1 Umspannstation

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird zur Sicherung der Stromversorgung des Gebietes eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt. Die im Westen des Gebietes bereits bestehende Umspannstation wird planungsrechtlich gesichert.

11.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Kabelschränke: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schranken auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Straßenbeleuchtung: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Abfanggraben: Zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers sind am östlichen Gebietsrand Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens festgesetzt.

13 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Zur Sicherung der bestehenden 20 kV Freileitung entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird der Leitungsschutzstreifen (beidseitig 7,50 m) soweit dieser die anliegenden Grundstücke überlagert, im Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bepflanzung entsprechend der Festsetzung Nr. 9.1 zulässig. Weitere Nutzungen sind nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung des Leitungsträgers (Netze BW) zulässig.

14 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit- bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

1.2 Oberflächengestaltung der Gebäude

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten ausgeschlossen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken heimischer, standortgerechter Art sowie Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Flächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 1,50 m nicht übersteigen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, ist mit jeglichen Einfriedungen ein Mindestabstand vom 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

5 STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um übermäßige bauliche Überhöhungen der Grundstücksfreiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb eines 2 Meter breiten Bereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Vorplätze von Garagen und Carports werden nicht auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

7 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter Art, bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 PFLANZLISTE

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfel	(Malus domestica ,in Sorten')
Birne	(Pyrus communis ,in Sorten')
Zwetschge	(Prunus domestica ,in Sorten')
Kirsche	(Prunus avium ,in Sorten')

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
vereinzelt:	
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

2 GAS-HOCHDRUCKLEITUNG

Im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine überörtliche Erdgas-Hochdruckleitung PN16 der bnNETZE GmbH.

Die Leitung mit ihrem Schutzstreifen (beidseitig 3,0 m) ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z.B. durch Bäume) freizuhalten. Auf das DVGW-Regelwerk GW 125, bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau wird verwiesen. Ebenfalls dürfen innerhalb des Schutzstreifens

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

3 GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Rietheim-Weilheim und grenzt im Südwesten an die ausgewiesene Schutzzone II der Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Weilheim“.

Innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes bestehen Verbote für das Erschließen von Grundwasser sowie das Anlegen flächenhafter Drainagen. Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig. Die Errichtung von Grundwasser-Entnahmebrunnen, -Wärmepumpen und Erdwärmesonden ist unzulässig.

Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des LRA Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.

4 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasser-schutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten.

Flächen außerhalb des Baugebietes dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend wirksam zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen, bereits in der Planungsphase ein Bodenmanagementkonzept (Bodenschutz- und Verwertungskonzept) aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung anfallenden Erdaushubmaterials hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Auf die Fachliteratur wird verwiesen: „Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

5 GEOTECHNIK

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Hangschutt, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen und Auenlehmen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Beim Hangschutt und beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 MINIMIERUNG DER LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG BEI ERSCHLIEßUNGS- UND BAUMAßNAHMEN

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Umweltbelastungen u.A. durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge.
- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 17.08.2020

kommunalPLAN GmbH